

以下為獨立估值師美國評值有限公司就其對本公司物業權益於本文件刊發日期前三個月內的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對南戈壁能源有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於加拿大、印尼、蒙古、中華人民共和國（「中國」）及香港的物業權益進行估值。我們確認已就該等物業作出有關調查及查詢，並已取得我們認為必要的其他信息，以便就有關物業權益於[2009年11月30日]（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

本函件屬我們估值報告的一部分，其中解釋估值基準及方法並闡明有關物業權益所有權的假設以及限制條件。

估值基準

我們的估值為我們對物業市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行公平交易的物業的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。評估物業的價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

我們對貴集團於加拿大、蒙古、中國及香港租用及佔用的物業權益並無賦予任何商業價值，

附錄四

物業估值

此乃由於該等物業權益在市場上不能轉讓，或有關租約及／或租賃協議載有不得分租及／或轉讓的條文，或缺乏可觀利潤租金。

假設

我們進行估值時假設業主在市場出售該等物業權益時，並無藉著任何遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排影響此等物業權益的價值。此外，我們在估值時並無假設任何方式的強迫出售情況。

我們在估值時並無考慮任何估物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有該等物業權益均無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們假設該等物業已獲有關政府機關授予所有同意書、批文及執照。除另有說明者外，我們亦假設，所有物業由獲准佔用、出租或以其他方式處置該等物業的業主持有。

除已在估值證書中表明、界定及考慮的違規情況外，我們假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有說明外，我們亦假設土地使用與改善工程，均於所述物業權益範圍內進行，並不存在土地據用或侵佔的情況。

每項物業的其他特定假設及條件（如有），已於各項物業的估值證書註腳內說明。

業權調查

我們已獲提供有關位於加拿大、印尼、蒙古、中國及香港的物業權益的租賃協議的文件副本。然而，我們並無覆核文件正本以核實所有權，或查證是否有任何未載於我們所獲文件副本中的修訂。我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的信息及 貴集團蒙古法律顧問－Lynch & Mahoney及中國法律顧問－金杜律師事務所各自提供的法律意見。我們已獲提供並參閱 貴集團印尼法律顧問－Hiswara Bunjamin & Tandjung的法律意見草擬本。

本函件及估值證書所披露的一切法律文件僅供參考，我們亦不會就本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的任何法律問題承擔任何責任。

限制條件

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的信息，並接納 貴集團提供予我們有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、佔地及樓面面積及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，乃根據提供予我們的文件所載信息而列出。

我們並無理由懷疑 貴集團及 貴集團的印尼、蒙古及中國法律顧問提供予我們的信息的真實

附錄四

物業估值

性及準確性。貴集團亦告知我們所提供的信息並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲足夠信息達致知情意見。

我們曾視察隨附估值證書所載物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們並無進行任何樓宇設施的測試。

備註

對該等物業權益進行估值時，我們已遵守公司條例（第 32 章）附表 3 第 34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第 12 項應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則（2009 年 3 月第六版）以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（2005 年第一版）的所有規定。

除另有說明者外，本報告內所有金額均以加元、盧比、美元、人民幣及港元列值。

我們謹此證明我們於 貴集團或所評估物業概無任何現時或預期權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

南戈壁能源有限公司
Nos. 654 - 999 Canada Place,
Vancouver, British Columbia
V6C 3E1, Canada
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
Eric M. H. Poon
MRICS, MHKIS
謹啟

2009 年[●]

附註：Eric Poon 先生為特許估值測量師，於香港及中國擁有逾九年物業估值經驗，於海外擁有逾八年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於加拿大租用及估用的物業權益

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值 (加元)
1.	World Trade Centre, No. 999 Canada Place, Vancouver, British Columbia V6C 3E1, Canada 第三層的部分辦公單位	[無商業價值]

第二類－ 貴集團於印尼租用及估用的物業權益

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值 (盧比)
2.	11 th Floor, Graha Iskandarsyah Building, Jalan Iskandarsyah Raya No. 66C, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, Indonesia	[無商業價值]

第三類－ 貴集團於蒙古租用及估用的物業權益

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值 (圖格里克/美元)
3.	位於蒙古 Umnugobi Aimag 的暫時性的 構築物連同六幅土地 (土地 I、II、III、IV、V 及 VI)	[無商業價值]
4.	位於蒙古烏蘭巴托 Apartment 22, Building-8, 1 st Khoroo, Chingigis Avenue, Sukhbaatar District 的住宅公寓	[無商業價值]

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值
		(圖格里克/美元)
5.	位於蒙古烏蘭巴托 Door #8A, Building No. #12, 1 st Khoroo, Jyamyang's Street, Sukhbaatar District, Soyol Amraltiin hureelen 14240, 的住宅公寓	[無商業價值]
6.	蒙古烏蘭巴托 Apartment 4, Building-B (Jiguur Grand Group), 1 st Khoroo, Sukhbaatar District 的住宅公寓	[無商業價值]
7.	蒙古烏蘭巴托 No. 5 of Block C, “Riverly Hills” Town, Han-Uul District, 1 st Khoroo, Zaisan Area 的住宅公寓	[無商業價值]
8.	蒙古烏蘭巴托 Door 02, Building 30, Orgil Apartment Complex, Khan-Uul District 的住宅公寓	[無商業價值]
9.	蒙古烏蘭巴托 10 th Floor, Monnis Building, 1 st Khoroo, Chinggis Street, Sukhbaatar District	[無商業價值]
10.	蒙古烏蘭巴托 Apartment 25, Building 17, 3 rd Khoroo, Chingeltei District	[無商業價值]
11.	蒙古烏蘭巴托 Door No. 38, Building No. 20, Olympic Street, 1 st Khoroo, Sukhbaatar District	[無商業價值]
12.	蒙古 Ovoot Airport Gurvantes Soum, Southgobi Aimag 的樓宇構築物連同土地	[無商業價值]

估值概要

第四類－ 貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值 (人民幣元)
13.	中國北京 朝陽區 朝陽公園路 棕櫚泉國際公寓 1號樓 2701 單元	[無商業價值]
14.	中國北京市 朝陽區 農展館南路 13 號 瑞辰國際中心 1116 單位	[無商業價值]

第五類－ 貴集團於香港租用及估用的物業權益

編號	物業	於[2009年11月30日]現況下的市值 (港元)
15.	香港 皇后大道中 99 號 中環中心 33 樓 第 3311 號辦公室	[無商業價值]

估值證書

第一類－ 貴集團於加拿大租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (加元)
1.	World Trade Centre, No. 999 Canada Place, Vancouver, British Columbia V6C 3E1, Canada 第三層的部分辦公單位	<p>該物業包括一座於1986年前後落成的酒店及商業綜合體（名為「World Trade Centre」）內一幢四層高辦公樓宇第三層的部分辦公單位。</p> <p>據 貴公司告知，該物業包括 World Trade Centre 83 個單位中的 11 個單位，由獨立第三方 Ocean Pacific Hotels Ltd. 租予 Global Mining Management Corporation（「Global Mining」）。</p> <p>根據我們的實地測量， 貴集團所估用的該物業的可銷售總樓面面積約為 1,365 平方英尺。</p> <p>所涉辦公單位由 Global Mining 按每月租金 7,500 加元加每月辦公間接費用 53,000 加元租予 貴公司。</p>	截至估值日，該物業估用作辦公用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據獨立第三方 Ocean Pacific Hotels Ltd. 與 Global Mining 於 2007 年 3 月 1 日訂立的租賃協議，可租用面積約為 31,056 平方呎的該物業由後者按基本租金總額每月 70,806.25 加元連同商品服務稅承租，續期期限於 2013 年 10 月 31 日屆滿。
- 據告知，Global Mining 為 貴公司間接持有 12.5% 權益的子公司。透過股東的公司管理及成本分攤協議，Global Mining 須向各股東提供辦公空間及設備以及一般行政及管理服務。Global Mining 所產生的成本將由股東分攤。
- 據 貴公司告知， 貴公司應付的每月租金約為 7,500 加元，而目前每月辦公間接費用約為 53,000 加元。

估值證書

第二類一 貴集團於印尼租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (盧比)
2.	11 th Floor, Graha Iskandarsyah Building, Jalan Iskandarsyah Raya No. 66C, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, Indonesia	<p>該物業包括整個第 11 層，包括多層辦公樓宇按比例攤分的走廊、餐室及洗手間。</p> <p>該物業樓面面積約為 271.77 平方米，由獨立第三方 PT. Ismawa Trimitra 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 PT. Multi Mamahak Batubara，租期由 2009 年 6 月 2 日至 2010 年 6 月 1 日，每月租金為每平方米 70,000 盧比（不包括增值稅）。</p>	截至估值日，該物業估用作辦公用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 PT. Ismawa Trimitra（「業主」或「出租人」）與 PT. Multi Mamahak Batubara（「租戶」或「承租人」）於 2009 年 6 月 2 日訂立的租賃協議，樓面面積約為 271.77 平方米的該物業由後者按每平方米 70,000 盧比的每月租金（不包括增值稅）承租，租期由 2009 年 6 月 2 日起至 2010 年 6 月 1 日屆滿。
2. 根據出租人與承租人於 2009 年 8 月 19 日訂立的租賃協議附錄，雙方同意將承租人的名稱改為 PT. Karsa Optima Jaya。
3. 印尼法律意見列明（其中包括）：
 - a. [根據印度尼西亞共和國法律，無須向任何公共辦事處備案、登記或記錄租賃協議亦可確定出租人及承租人於租賃協議下的責任有效及可強制執行；
 - b. 租賃協議只有英文版本，並已經出租人及承租人正式簽立，構成出租人及承租人的合法、有效及具約束力責任，可根據有關條款於印度尼西亞共和國強制執行；
 - c. 協議附錄旨在將承租人變更為 PT Karsa Optima Jaya。然而，為更改租賃協議的訂約方，租賃協議的原有訂約方及任何新訂約方需訂立協議替代租賃協議。PT Karsa Optima Jaya 並非協議附錄的訂約方，亦無證據證明 PT Karsa Optima Jaya 已追認協議附錄的條文。協議附錄尚未經所有訂約方正式簽立，故不構成 PT Karsa Optima Jaya 的合法、有效及具約束力責任，不可根據有關條款於印度尼西亞共和國對 PT Karsa Optima Jaya 強制執行；及
 - d. 租賃區的真正承租人仍為 PT Multi Mamahak Batubara。PT Karsa Optima Jaya 於租賃區並無可強制執行的合法權益。]

附錄四

物業估值

估值證書

4. [自2009年12月[●]日完成出售 貴公司印尼煤炭項目（即 Mamahak 礦藏）後]，PT. Multi Mamahak Batubara 不再為 貴公司的間接子公司。

第三類－ 貴集團於蒙古租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (圖格里克)
3.	位於蒙古 Umnugobi Aimag 的暫時性的構築物 連同六幅土地（土 地 I、II、III、 IV、V 及 VI）	<p>該物業包括一個臨時構築物連同六幅土地（第I、第II、第III、第IV、第V及第VI幅土地），總佔地面積約為82.85公頃。該臨時構築物於2008年1月前後落成。</p> <p>第 I 及第 II 幅土地由 Umnugobi Aimag Land Office 租予 Southgobi sands LLC，租期均為五年，由2008年1月10日起，每季租金分別為 180,000 圖格里克及 384,000 圖格里克。</p> <p>Southgobi sands LLC 獲准使用第 III、第 IV 及第 V 幅土地，為期五年。</p>	截至估值日，該物業估用作開採住宿營地、礦場住宿營地、炸藥庫、勘探營地、重型設備保養車間及煤田地質用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據獨立第三方Umnugobi Aimag Land Office與 貴公司間接持有100%權益的子公司Southgobi sands LLC於2008年1月10日訂立的兩份土地使用協議，佔地面積分別為2.25公頃及2.4公頃的兩幅土地（第I及第II幅土地）由後者按每季分別為180,000圖格里克及384,000圖格里克的租金承租作礦場住宿營地、重型設備保養車間及煤田地質用途，租期均為五年，由2008年1月10日起。
- 根據Umnugobi盟或Umnugobi盟Gurvantes縣地方長官簽發的六份土地使用證，Southgobi sands LLC獲准使用該等物業作多種用途，為期五年。該等證書的具體詳情如下：

土地	證書編號	文件日期	估地面積 (公頃)	准許用途	土地 使用期限
I	第0004759號	2008年1月10日	2.25	礦場住宿營地	5年
II	第0004760號	2008年1月10日	2.40	設備保養車間	5年
III	第0002672號	2007年6月29日	2.00	煤田地質	5年
IV	第0004768號	2008年9月26日	1.70	炸藥庫	5年
V	第0004769號	2008年9月26日	69.90	開採	5年
VI	第0004770號	2008年9月26日	4.60	勘探營地	5年
合計：			82.85		

估值證書

3. 蒙古法律意見列明（其中包括）：

- a. 法律顧問已向有關機關取得書面確認，截至確認日期相關證書具有十足效力及作用。
- b. Southgobi Sands已根據經鑒定的土地使用證及所有有關文件(Southgobi Sands土地使用證)履行其所有責任，包括向當地發證機關定期付款的責任，且並沒有任何錯失或事件表明，隨著時間推移，或在發出通知時，或兩者兼有，將根據 Southgobi Sands 土地使用證構成 Southgobi Sands 的責任違約。
- c. 就 Southgobi Sands 土地使用證而言，並無任何蒙古政府的部門或機構，或任何主管部門，委員會，任何盟或縣的機關或機構，或任何其他個人或法人提起的待決訴訟、仲裁、尚未作出的法院判決或裁定、呈請書或裁定，亦無任何有關實體或個人提出任何索賠或威脅提出任何索賠，或，據我所知，已著手進行任何調查，或已威脅著手進行任何調查，且無任何有關實體及個人已威脅將修改、撤回、撤銷或吊銷任何 Southgobi Sands 土地使用證。
- d. Southgobi Sands 對各份經鑒定的 Southgobi Sands 土地使用證所涉土地的使用須符合各份 Southgobi Sands 土地使用證所列明的用途。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (圖格里克/美元)
4.	位於蒙古烏蘭巴托 Apartment 22, Building-8, 1 st Khoroo, Chingigis Avenue, Sukhbaatar District 的住宅公寓	該物業包括一幢於 2004 年前後落成的 10 層住宅樓宇中的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 135 平方米，由聯名業主 Undrakh Batmunkh 及 Tudevdagva Tuyasaikhan (均為獨立第三方) 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期於 2009 年 8 月 31 日屆滿並已展期至 2009 年 11 月 30 日屆滿，每月租金為 2,072,775 圖格里克 (包括稅金、保養及水電成本)。	截至估值日，該物業估用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據聯名業主 Undrakh Batmunkh 及 Tudevdagva Tuyasaikhan 與 Southgobi sands LLC 於 2008 年 8 月 7 日訂立的住宅租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期於 2009 年 8 月 31 日屆滿，每月租金為 1,450 美元 (包括稅金、保養及水電成本)。
- 根據 Southgobi sands LLC 於 2009 年 9 月 1 日向該物業賣方發出的訂購單，上述租賃協議的租期已展期至 2009 年 11 月 30 日屆滿，每月租金為 2,072,775 圖格里克。
- 根據聯名業主 Undrakh Batmunkh 及 Tudevdagva Tuyasaikhan 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 12 月 1 日訂立的延長/經修訂住宅租賃協議，原有租期延長一年作住宅用途，租期由 2009 年 12 月 1 日起至 2010 年 11 月 30 日屆滿，每月租金為 2,065,699 圖格里克 (包括水電成本、保養及維修開支、物業稅及其他相關費用、所有保險費及增值稅)。
- 蒙古法律意見列明 (其中包括)：
 - 法律顧問已確認，該租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights (「IPRO」) 查證。
 - 該物業指定作住宅用途。
 - 目前以美元列值的原有租賃協議必須作出修改，以符合蒙古法律。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
5.	位於蒙古烏蘭巴托 Door #8A, Building No. #12, 1 st Khoroo, Jyamyang's Street, Sukhbaatar District, Soyol Amraltiin hureelen 14240, 的住宅公寓	該物業包括一幢多層住宅樓宇中 的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 139 平方 米，由獨立第三方 Vivian Charles David 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 8 月 20 日起為期 12 個月，每月租金 為 2,750 美元（不包括網絡費、 電話費、電費、有線電視費及水 費）。	截至估值日，該 物業估用作住宅 用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據 Vivian Charles David 與 Southgobi sands LLC 訂立的公寓租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 8 月 20 日起為期 12 個月，每月租金為 2,750 美元（不包括網絡費、電話費、電費、有線電視費及水費）。
- 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - 法律顧問已確認，該公寓租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該公寓租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - 該物業指定作住宅用途。
 - 目前以美元列值的該公寓租賃協議必須作出修改，以符合蒙古法律。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
6.	蒙古烏蘭巴托 Apartment 4, Building-B (Jiguur Grand Group), 1 st Khoroo, Sukhbaatar District 的住宅公寓	<p>該物業包括一幢於 2004 年前後落成的 4 層住宅樓宇中的一套住宅公寓。</p> <p>該物業樓面面積約為 82 平方米，由受託人 Aldar Galdantsogt 及業主 Raashzeveg Orolmaa（均為獨立第三方）租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 9 月 16 日起至 2010 年 9 月 15 日屆滿，為期一年每月租金為 1,582,752.82 圖格里克（包括水電成本、保養及維修開支、物業稅及其他相關費用、所有保險費及增值稅）。</p>	截至估值日，該物業估用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據受託人 Aldar Galdantsogt 及業主 Raashzeveg Orolmaa 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 9 月 16 日訂立的住宅租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 9 月 16 日起至 2010 年 9 月 15 日屆滿，為期一年，每月租金為 1,582,752.82 圖格里克（包括水電成本、保養及維修開支、物業稅及其他相關費用、所有保險費及增值稅）。
2. 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - a. 法律顧問已確認，該租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - b. 該物業指定作住宅用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (圖格里克)
7.	蒙古烏蘭巴托 No.5 of Block C, “Riverly Hills” Town, Han-Uul District, 1st Khoroo, Zaisan Area 的住宅 公寓	該物業包括一幢多層住宅樓宇中 的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 157 平方 米，由獨立第三方 Anirtsetseg Altangerel 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 10 月 15 日起至 2010 年 10 月 14 日屆 滿，為期一年，每月租金為 3,200,000 圖格里克（不包括網絡 費、電費及水費）。	該物業估用作住 宅用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 Anirtsetseg Altangerel 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 10 月 6 日訂立的公寓租賃合同，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 10 月 15 日起至 2010 年 10 月 14 日屆滿，為期一年，每月租金為 3,200,000 圖格里克（不包括網絡費、電費及水費）。
2. 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - a. [法律顧問已確認，該租賃合同已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - b. 該物業指定作住宅用途。]

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
8.	蒙古烏蘭巴托 Door 02, Building 30, Orgil Apartment Complex, Khan-Uul District, 的住宅公寓	該物業包括一幢於 2007 年前後落成的 8 層住宅樓宇中的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 100 平方米，由獨立第三方 Sansalmaa Nasanbuyan 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 5 月 26 日起至 2010 年 5 月 25 日屆滿，每月租金為 1,650 美元（包括稅金、保養及水電成本）。	截至估值日，該物業估用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據獨立第三方 Sansalmaa Nasanbuyan 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 6 月 15 日訂立的租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 5 月 26 日起至 2010 年 5 月 25 日屆滿，每月租金為 1,650 美元（包括稅金、保養及水電成本）。
2. 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - a. 法律顧問已確認，該租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - b. 該物業指定作住宅用途。
 - c. 目前以美元列值的該租賃協議必須作出修改，以符合蒙古法律。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (圖格里克)
9.	蒙古烏蘭巴托 10 th Floor, Monnis Building, 1 st Khoroo, Chinggis Street, Sukhbaatar District,	<p>該物業包括一幢多層商用樓宇的整個第10層。</p> <p>該物業辦公面積約為823.47平方米，由獨立第三方MONNIS Properties LLC租予 貴公司間接持有100%權益的子公司Southgobi sands LLC，租期由2009年10月1日起至2012年9月30日屆滿，為期三年，每月租金為24,704,100圖格里克（不包括保養／管理費及增值稅，但包括兩個停車位費用）。</p>	<p>截至估值日，該物業估用作辦公用途。</p>	[無商業價值]

附註：

1. 根據出租人 MONNIS Properties LLC 與承租人 Southgobi sands LLC 於 2009 年 10 月 1 日訂立的租賃合同，該辦公面積約為 823.47 平方米的物業由後者承租作辦公用途，租期由 2009 年 10 月 1 日起至 2012 年 9 月 30 日屆滿，為期三年，每月租金為 24,704,100 圖格里克（不包括每月保養／管理費 2,470,410 圖格里克及上述兩項費用的每月增值稅 2,717,451 圖格里克，但包括兩個停車位費用）。
2. 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - a. 法律顧問已獲得一份 IPRO 證明，確認截至所示的確認日期，該租賃已經正式於 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）登記，該樓宇登記業主的身份與該租賃協議上的身份相同，且該樓宇未作任何按揭。
 - b. 租約的具體金額已被塗去；然而，目前以美元列值的租約必須作出修改，以符合蒙古法律。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
10.	蒙古烏蘭巴托 Apartment 25, Building 17, 3 rd Khoroo, Chingeltei District,	該物業包括一幢多層住宅樓宇中的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 89.07 平方米，由獨立第三方 Jamsran Ganbold 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 6 月 6 日起至 2010 年 6 月 5 日屆滿，每月租金為 650 美元（包括稅金、保養及水電成本，但不包括電費及電話費）。	截至估值日，該物業估用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 Jamsran Ganbold 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 6 月 5 日訂立的住宅租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 6 月 6 日起至 2010 年 6 月 5 日屆滿，每月租金為 650 美元（包括稅金、保養及水電成本，但不包括電費及電話費）。
2. 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - a. 法律顧問已確認，該租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - b. 該物業指定作住宅用途。
 - c. 儘管現有租約以圖格里克列值，但並無提供任何圖格里克賬戶信息，且賬戶持有人名稱僅在「美元銀行賬戶名稱」內列示。以美元列值的原有租賃協議乃於 2009 年 6 月訂立，並於 2010 年 6 月屆滿；新租約的條款並無明確列明由新租約取代該租賃協議，而該租賃協議技術上仍然有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
11.	蒙古烏蘭巴托， Door No. 38, Building No. 20, Olympic Street, 1 st Khoroo, Sukhbaatar District,	該物業包括一幢多層住宅樓宇中的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為 121.7 平方米，由 Batdorj Bujinlham 代獨立第三方 Batdorj Jargalsaikhan 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2009 年 2 月 13 日起至 2010 年 2 月 12 日屆滿，每月租金為 1,333.33 美元（包括稅金、保養及水電成本）。	截至估值日，該物業估用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據 Batdorj Bujinlham 代 Batdorj Jargalsaikhan 與 Southgobi sands LLC 於 2009 年 2 月 10 日訂立的住宅租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由 2009 年 2 月 13 日起至 2010 年 2 月 12 日屆滿，每月租金為 1,333.33 美元（包括稅金、保養及水電成本）。
- 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - 法律顧問已確認，該租賃協議已由 Southgobi sands 的一名獲授權代表正式簽署，而該租賃協議的第二簽署人為宣稱是獲授權業主的一方。然而，法律顧問並未就該宣稱業主是否事實上為該樓宇的業主或該租賃是否已經登記而具法律效力向蒙古政府的執行機構 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）查證。
 - 該物業指定作住宅用途。
 - 目前以美元列值的該租賃協議必須作出修改，以符合蒙古法律。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (美元)
12.	蒙古 Ovoot Airport, Gurvantes Soum, Southgobi Aimag, 的樓宇構築物連同土地	<p>該物業包括若干構築物及 Ovoot Airport 一幅佔地面積為 133.7 公頃的土地。該等構築物的總樓面面積約為 168 平方米，均於 2007 年前後落成。</p> <p>該物業由獨立第三方 Gurvan Zam Co., Ltd. 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC，租期由 2007 年 8 月 10 日起為期 15 年，由 Southgobi sands LLC 一次過支付 12,600 美元。</p>	截至估值日，該物業佔用作機場營運用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據 Gurvan Zam Co., Ltd. 與 Southgobi sands LLC 於 2007 年 8 月 10 日訂立的設施租賃協議，該物業由後者一次過支付 12,600 美元承租作私人起落跑道用途，租期由 2007 年 8 月 10 日起為期 15 年。Southgobi sands LLC 已建造若干構築物、安裝設備並對由 Gurvan Zam Co., Ltd. 根據土地使用許可證擁有的 Ovoot Airport 的該幅土地進行修繕，有關費用由 Southgobi sands LLC 單方面承擔。
- 根據上述設施租賃協議，承租人有權按與上述租賃協議相同的條款及條件將物業租期額外展期 15 年。倘承租人將該協議期限展期，則 Gurvan Zam Co., Ltd. 同意，其將就該物業的土地使用權及航空許可證尋求並獲得 15 年展期。倘土地使用權及航空許可證的展期未獲批准，則承租人沒有義務將該協議期限展期。
- 根據蒙古民航局於 2009 年 4 月 30 日發出的機場證（第 103 號），Southgobi sands LLC 獲准經營機場，期限由 2009 年 5 月 1 日起至 2010 年 5 月 1 日屆滿。
- 根據 Umnugobi 盟 Gurvantes 縣地方長官於 2005 年 11 月 10 日簽發的土地使用證第 0002695 號，佔地面積為 133.7 公頃的該物業的土地使用權已授予蒙古 Gurvan Zam LLC，為期 15 年，作機場用途。
- 蒙古法律意見列明（其中包括）：
 - 法律顧問已獲得一份 IPRO 證明，確認截至所示的確認日期，該租賃已經正式於 State Registration Office of Immovable Property Rights（「IPRO」）登記，該樓宇登記業主的身份與該租賃協議上的身份相同，且該樓宇未作任何按揭。
 - 目前以美元列值的租約必須作出修改，以符合蒙古法律。

估值證書

第四類一 貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (人民幣元)
13.	中國北京朝陽區 朝陽公園路棕櫚泉 國際公寓1號樓 2701單元	該物業包括一幢多層住宅樓宇中 的一套住宅公寓。 該物業樓面面積約為176.03平方 米，由獨立第三方 Kim Ki Hyung 租予 貴公司間接持有100% 權 益的子公司 Southgobi sands LLC 的北京代表辦事處，租期由2008 年12月1日起至2009年11月30 日屆滿，每月租金為人民幣 17,000元（包括管理費，但不包 括使用水、電及天然氣的費 用）。	截至估值日，該 物業估用作住宅 用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 Kim Ki Hyung 與 Southgobi sands LLC 的北京代表辦事處（「辦事處」）於2008年11月20日訂立的租賃協議，該物業由後者承租作住宅用途，租期由2008年12月1日起至2009年11月30日屆滿，每月租金為人民幣17,000元（包括管理費，但不包括使用水、電及天然氣的費用）。
2. 貴公司確認，該租約於現有租期屆滿後將不再續期。
3. 中國法律意見列明（其中包括）：
 - a. [根據房屋所有權證（京房權證朝私07字第225721號），業主有權出租上述物業，且租賃物業並無被質押或受按揭所規限。
 - b. 貴公司有權根據租賃協議及中國法律的條款及條件使用該物業。]

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (人民幣元)
14.	中國北京市朝陽區 農展館南路 13 號 瑞辰國際中心 1116 單位	<p>該物業包括一幢多層商用樓宇中的一個辦公單位及設備。</p> <p>該物業可租用樓面面積為 117.76 平方米，由獨立第三方 Li Yong 租予 貴公司間接持有 100% 權益的子公司 Southgobi sands LLC 的北京代表辦事處，租期由 2008 年 9 月 1 日起至 2011 年 8 月 31 日屆滿，每月租金為人民幣 14,300 元（包括管理費及供暖開支）。</p>	截至估值日，該物業估用作辦公用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 Li Yong 與 Southgobi sands LLC 的北京代表辦事處（「辦事處」）於 2008 年 8 月 30 日訂立的租賃協議，該物業由後者承租作辦公用途，租期由 2008 年 9 月 1 日起至 2011 年 8 月 31 日屆滿，每月租金為人民幣 14,300 元（包括管理費及供暖開支）。
2. 中國法律意見列明（其中包括）：
 - a. 該物業的租賃協議尚未在有關中國房產局備案。然而，該租賃協議的合法性及有效性將不受不符合該備案程序影響，並可強制執行。
 - b. 根據中國法律，該租賃協議為合法、有效且具法律約束力。經 貴公司確認，業主正在辦理該物業的房屋所有權證及國有土地使用權證。根據業主簽署的銷售協議、付款發票及經 貴公司妥為查詢後所知，業主有權出租上述物業，且租賃物業並無被質押或受按揭所規限。
 - c. 貴公司有權根據租賃協議及中國法律的條款及條件使用該物業。

估值證書

第五類－ 貴集團於香港租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[2009年 11月30日] 現況下的市值 (港元)
15.	香港皇后大道中 99號中環中心 33樓第3311號 辦公室 內地段第8827號	該物業包括一幢於1998年落成的 多層辦公樓宇中的一個辦公單 位。 該物業樓面面積約為1,920平方英 呎，由獨立第三方 The Center (33) Limited 租予 貴公司間接持 有100%權益的子公司南戈壁能 源(香港)有限公司，租期由 2009年6月24日起至2011年6 月30日屆滿，每月租金為65,300 港元(不包括空調及管理開支、 地租、差餉及其他開支)。	截至估值日，該 物業估用作辦公 用途。	[無商業價值]

附註：

1. 根據 The Center (33) Limited 與南戈壁能源(香港)有限公司於2009年5月6日訂立的租賃協議，該物業由後者承租作辦公用途，租期由2009年6月24日起至2011年6月30日屆滿，每月租金為65,300港元(不包括空調及管理開支、地租、差餉及其他開支)。
2. 該物業的登記業主為 Land Development Corporation (「LDC」)。如上述租賃協議所述，根據訂立日期為1998年11月27日的買賣協議(「買賣協議」)，LDC(作為賣方)已同意出售該物業予 The Center (33) Limited，據此，The Center (33) Limited 已悉數支付該物業的購買價。然而，LDC 以被動受託人的身份為 The Center (33) Limited 持有該物業。LDC 已於2001年5月1日解散。根據香港特別行政區法例第563章《市區重建局條例》，於2001年5月1日由 LDC 擁有的所有不動產現時歸市區重建局(「市區重建局」)所有，而由 LDC 訂立的緊接2001年5月1日前生效的每份合同仍然有效，猶如 LDC 已被市區重建局取代。